



# Commune de Tilff

## Place du Roi Albert

Typologie : place en centre villageois

Cas représentatif des défis suivants

- Convivialité
  - Espace de rassemblement
  - Polyvalence des usages
- Qualité :
  - Aspects structurels de l'aménagement
  - Aspects liés au bien-être
  - Aspects novateurs et porteurs d'attractivité
  - Aspects liés à l'investissement budgétaire
- Opportunités et freins au processus :
  - Gestion temporelle
  - Culture de l'espace public

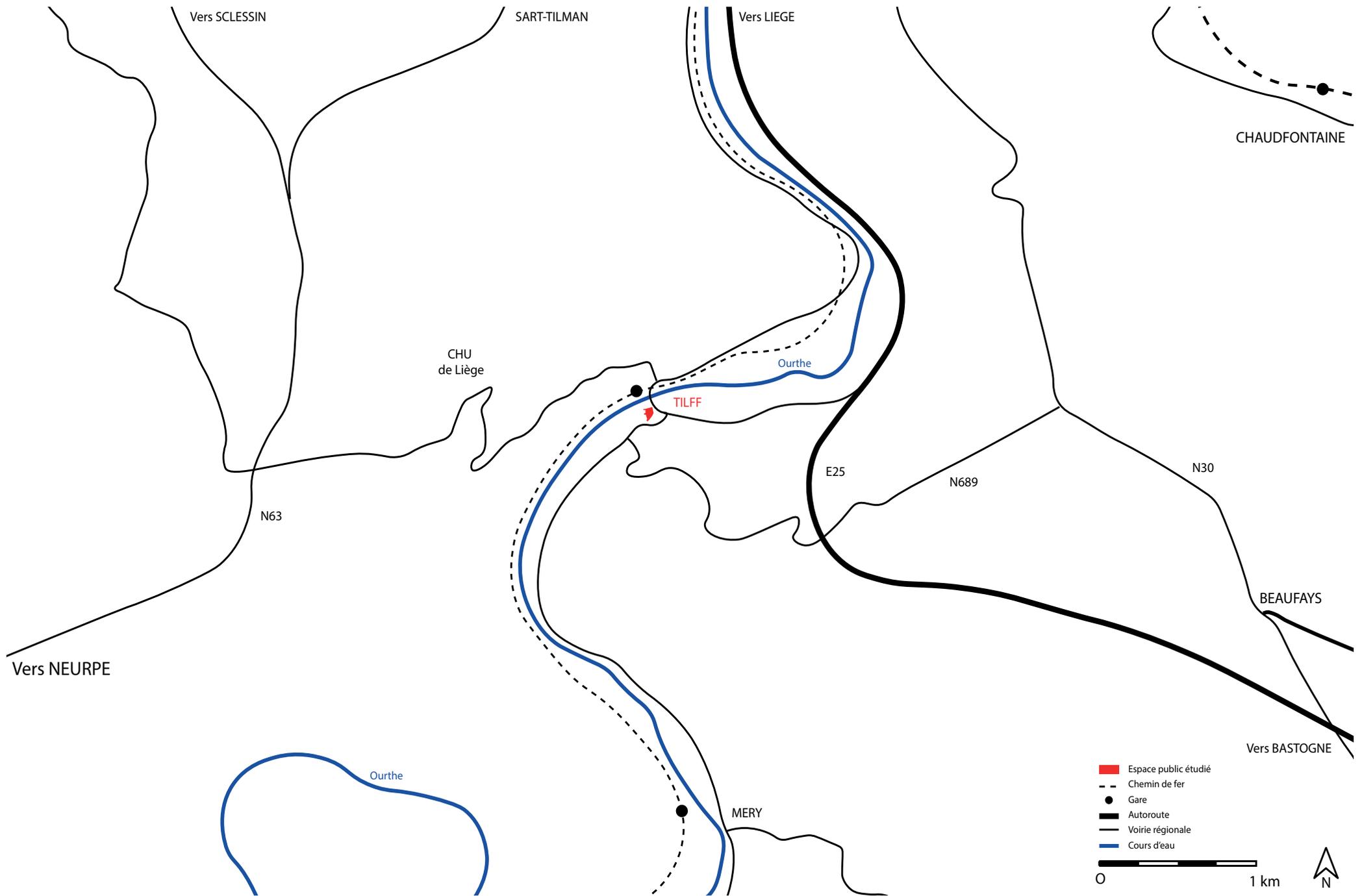
Justification du choix :

- Réinvestissement d'un espace public en centre villageois nécessitant une option forte à prendre en matière de circulation
- Espace public vecteur d'attractivité, de dynamisme et d'identité
- Longévité d'un aménagement expliquée par la pertinence des principes d'aménagement adoptés





## I. Contextualisation



## Tilff- Localisation

## 1. Localisation

L'espace public étudié est la place du Roi Albert située dans le village de Tilff. Son réaménagement date de 1995.

Elle jouxte l'Ourthe, bien que cette dernière ne soit pas visible depuis la place. Le RAVeL longeant l'Ourthe, très fréquenté par les marcheurs et cyclistes, participe à l'attractivité de la place.

Tilff est un village situé dans la vallée de l'Ourthe, appartenant à la commune d'Esneux (13.000 hab), dans la province de Liège. Tilff est situé dans la zone d'influence de Liège. Cette localisation est bénéfique au dynamisme de l'HORECA et des commerces et participe également à l'attrait touristique de la localité.

Le village de Tilff est également à proximité du pôle universitaire du Sart-Tilman, situé sur les hauteurs. Ceci profite aux établissements HORECA et commerces de Tilff, fréquentés par les employés, étudiants, habitants et visiteurs du Sart-Tilman.

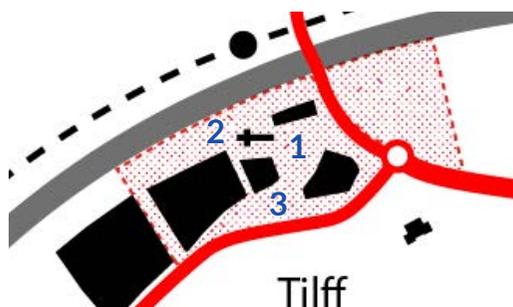


## 2. Typologie

La place du Roi Albert est une place de village sur laquelle se dresse l'église Saint-Léger. Cette place de forme triangulaire est ceinturée de trois fronts bâtis en ordre continu (1).

Elle s'articule avec deux sous-espaces aux morphologies et statuts très différents :

- les abords de l'église, aménagés en espaces piéton, et les bords de l'Ourthe longés par le RAVeL et la terrasse d'un restaurant (2).
- la place des Porais, espace de parking longeant la N633 et les commerces du village (3),



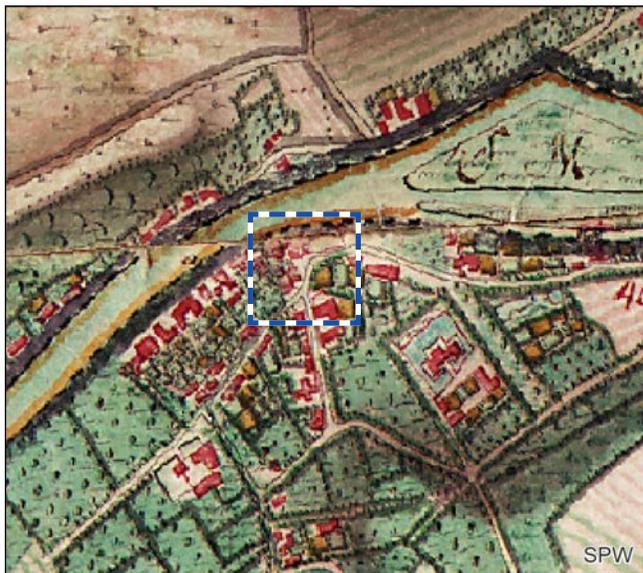
## 3. Morphologie du tissu bâti

La place du Roi Albert est bordée d'un bâti continu composé d'habitations de gabarit rez+2, dont certaines ont été divisées en appartements. La plupart des rez-de-chaussée est occupée par des établissements HORECA.

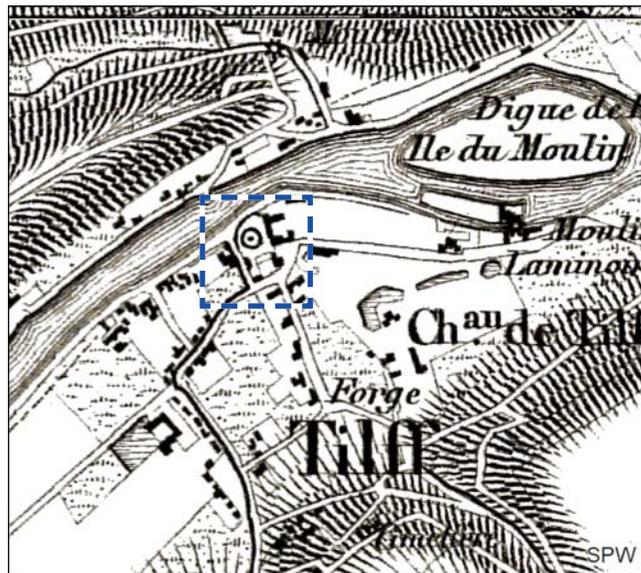
A celles-ci s'ajoutent un ancien Hôtel du Casino (18e s.) et deux immeubles à appartements plus récents. A quelques mètres de la place, à l'entrée du village en venant de l'autoroute, se dresse le château Brunsode, bâtiment classé comme monument.

**Remarques :** Du fait de sa proximité par rapport aux grands axes routiers et aux pôles d'emploi de la région, Tilff représente un pôle résidentiel prisé et connaît une production immobilière dynamique.

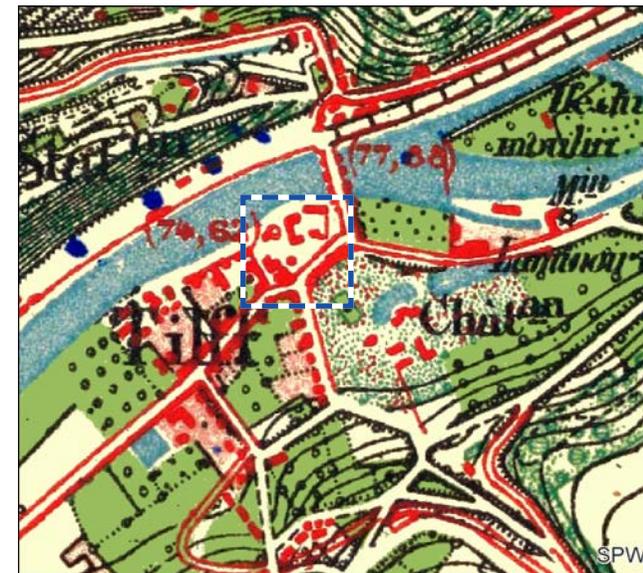
- Les appartements constituent une part croissante dans la production de logements et certaines anciennes habitations de type unifamilial font l'objet de divisions en appartements. Ce double phénomène est constaté sur la place du Roi Albert.
- La production de nouveaux logements impacte la cohérence du tissu bâti. Quelques nouvelles constructions et interventions architecturales ont été réalisées sur le bâti bordant la place. Il en résulte un manque d'unité urbanistique et architecturale. Or, le bâti bordant la place possède des qualités patrimoniales à préserver (ancien Hôtel du Casino,...).



1777 : Carte de Ferraris



1850 : Carte Vandermaelen



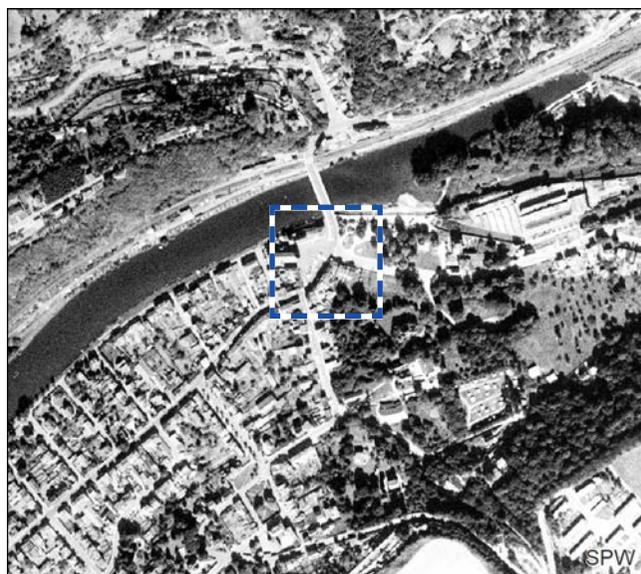
1865 : Carte du dépôt de la guerre

#### 4. Morphogenèse

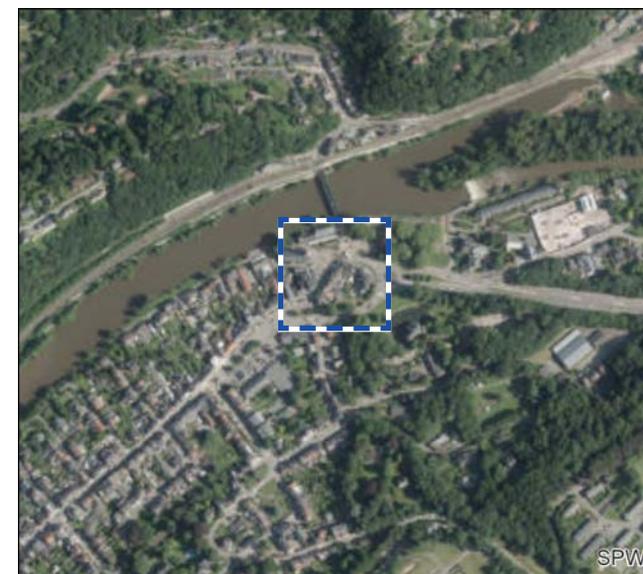
Les cartes historiques ci-contre montrent les différentes évolutions qu'a subi le centre de Tilff au fil du temps.

A noter :

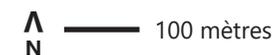
- la proximité de l'Ourthe et de la gare qui en font un lieu de villégiature dès le XIXe s.
- la création de l'autoroute des Ardennes dans les années 1970 et de sa bretelle d'accès partant de la place du Roi Albert
- la création du CHU de Liège
- la création, dans le parc du château Brunsode, de la voirie de contournement du centre de Tilff en 1994.

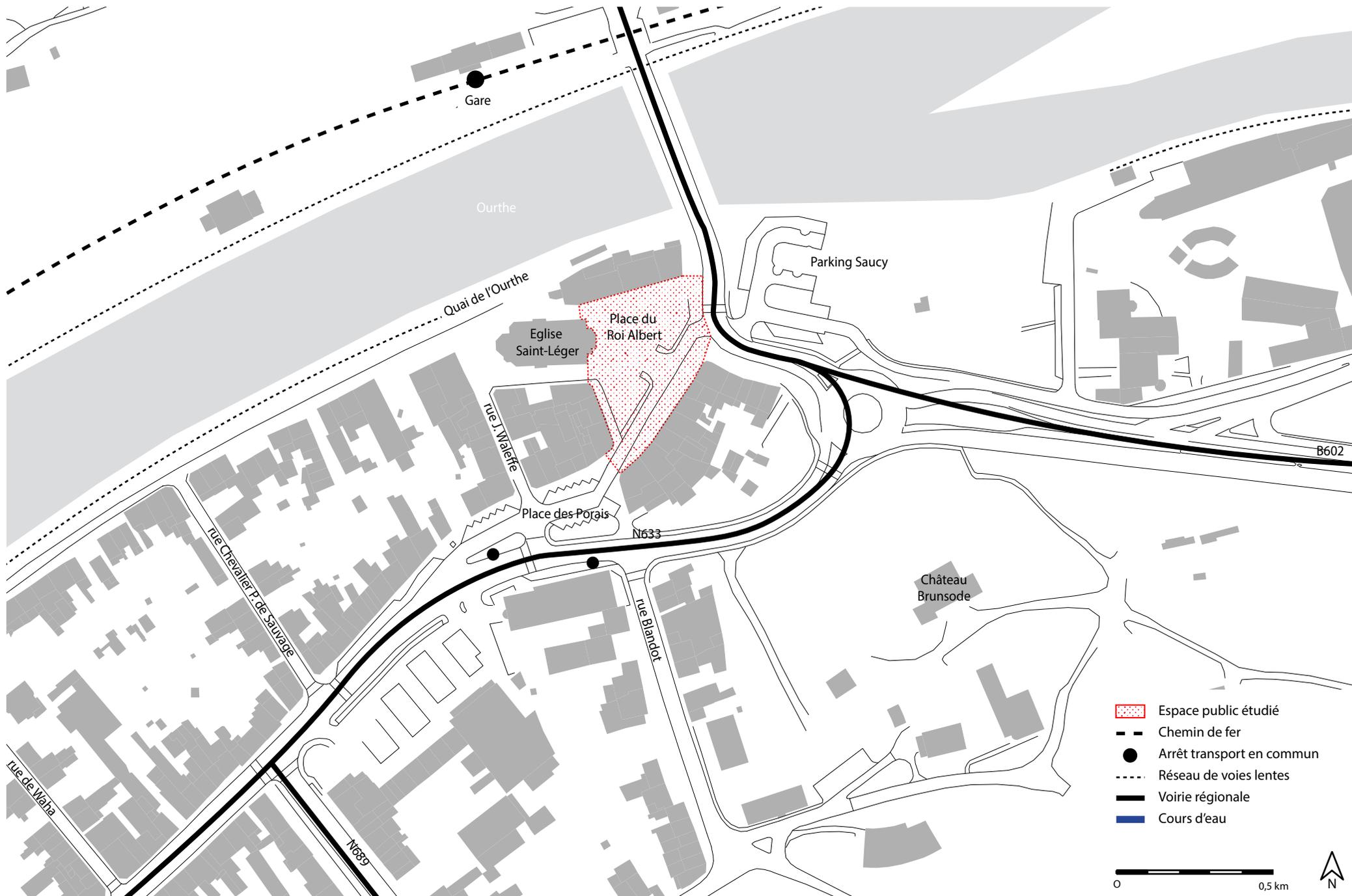


1971 : Orthophoto



2016 : Orthophoto





## Tilff - Réseaux

## 5. Affectations du bâti

Les bâtiments qui bordent la place du Roi Albert sont des maisons unifamiliales et immeubles de rapport, dont la plupart des rez-de-chaussée sont occupés par des établissements HORECA qui profitent de la place pour déployer leurs terrasses.

Le réaménagement de la place du Roi Albert et l'attractivité touristique de Tilff ont justifié l'implantation de l'office du tourisme en juin 2014.

(Source : Programme communal de développement rural d'Esneux – Evaluation après 5 ans)

## 6. Vocations de l'espace public

La place du Roi Albert remplit différentes fonctions :

**Fonction de séjour** : Il s'agit de la fonction principale de la place. Les passants peuvent s'arrêter aux nombreuses terrasses des établissements HORECA. Les enfants jouent sur la place tout en restant visibles pour leurs parents. Des bancs sont placés au centre de la place y favorisant le séjour.

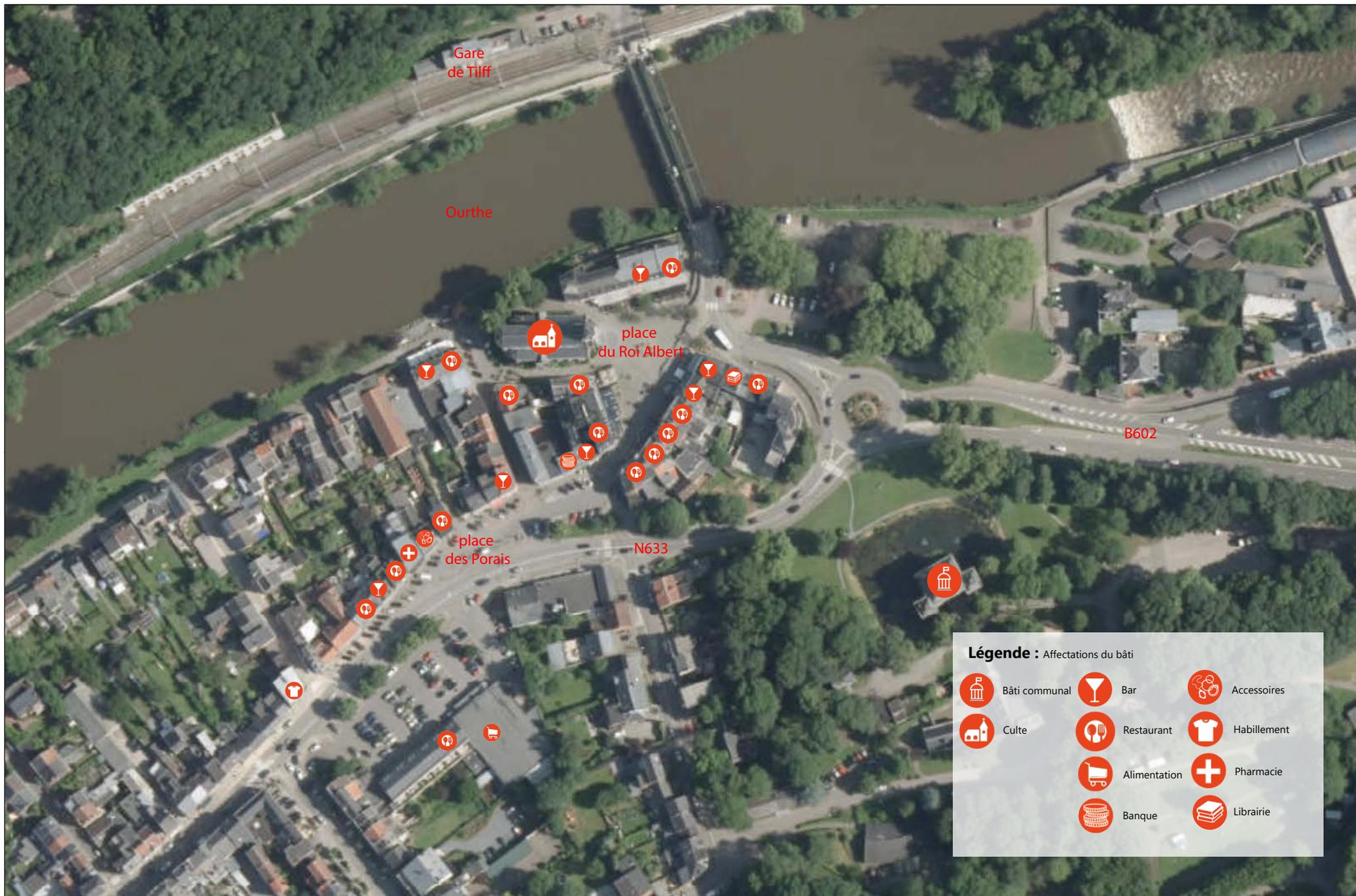
La place accueille également plusieurs événements réguliers : Grand feu (Carnaval), marché hebdomadaire, marché 'Les bouquins de Tilff',...

**Fonction de desserte** :

- Desserte et livraison des établissements HORECA (accessibles pour les véhicules de 7 à 11h),
- Desserte résidentielle des logements bordant la place,
- Desserte de l'église Saint-Léger.

**Fonction de circulation** : Depuis le réaménagement de la place, l'accès et le transit automobiles y sont interdits, ce qui la rend très agréable pour les piétons. Le RAVeL de la vallée de l'Outhe traversant la place (liaison cyclable suggérée), celle-ci est régulièrement parcourue par les cyclistes, ce qui lui confère une visibilité touristique.





## TILFF - Activités

CPDT 2018 R6 : Des espaces publics de qualité, conviviaux et sûrs. Sources : IGN, SPW, TEC

0 50 mètres  
1:2.000



## II. Défis et objectifs visés

## 1. Élément déclencheur

Dans les années 1970, une bretelle reliant l'autoroute des Ardennes (A26) à la place du Roi Albert est créée, y entraînant une augmentation très forte du trafic et la défiguration de cette place de village. Depuis l'autoroute, les véhicules entrent dans le village de Tilff via la place.

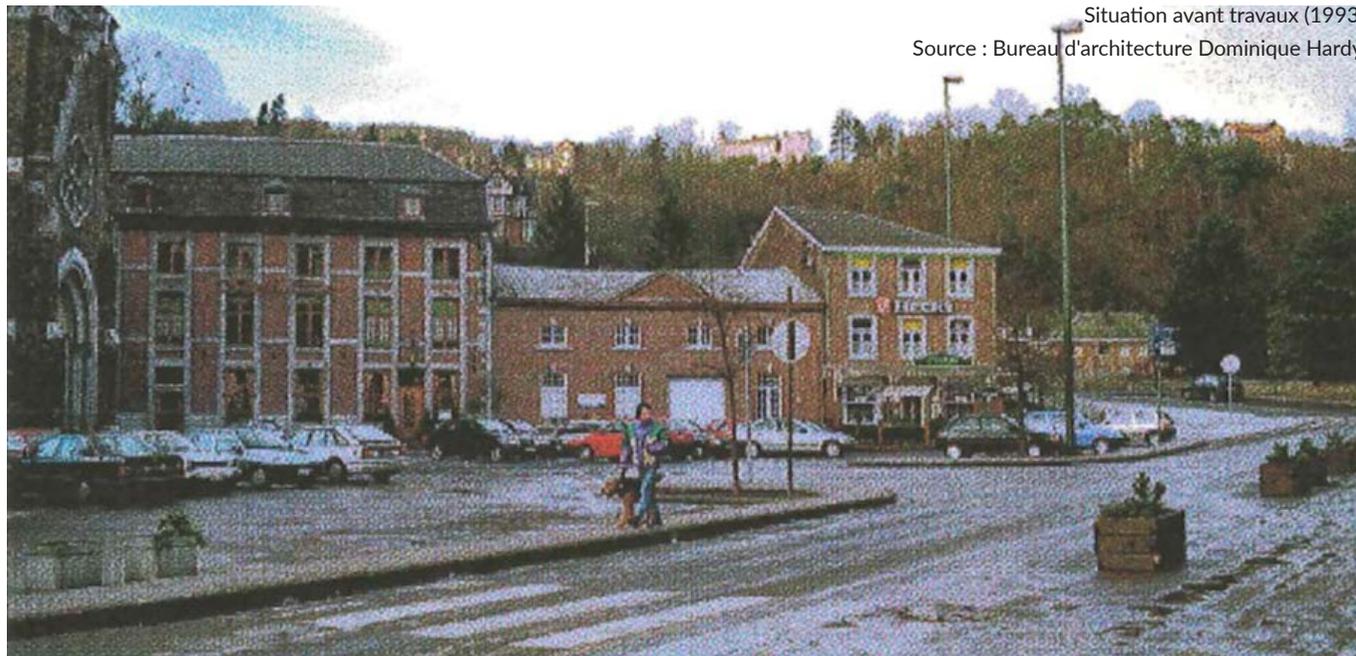
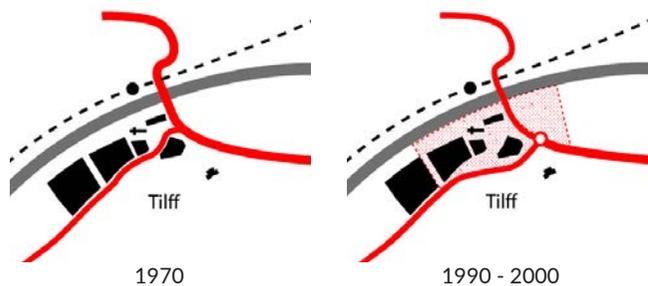
À l'époque, la place du Roi Albert est composée d'une voirie bordée de trottoirs et d'un parking. Quelques établissements HORECA y sont actifs.

Au début des années 1990, les autorités communales souhaitent relever un défi d'ampleur : rendre cet espace aux piétons et y améliorer la sécurité, la qualité de vie et la vitalité commerciale.

Les responsables politiques et le service Travaux de la Commune planchent alors sur une solution. Ils présentent à la Région wallonne, gestionnaire de la voirie, une esquisse de rond-point situé en amont de la place permettant de dévier le trafic se dirigeant vers Méry, Hony, Esneux via une voirie de contournement traversant le parc du château.

Cette proposition de tracé accepté, le Ministère Wallon de l'Équipement et des Transports procède en 1994 à la réalisation d'un rond-point à l'entrée du village, à quelques mètres de la place du roi Albert, et d'une voirie de contournement de la place, la rue des Porais (N633).

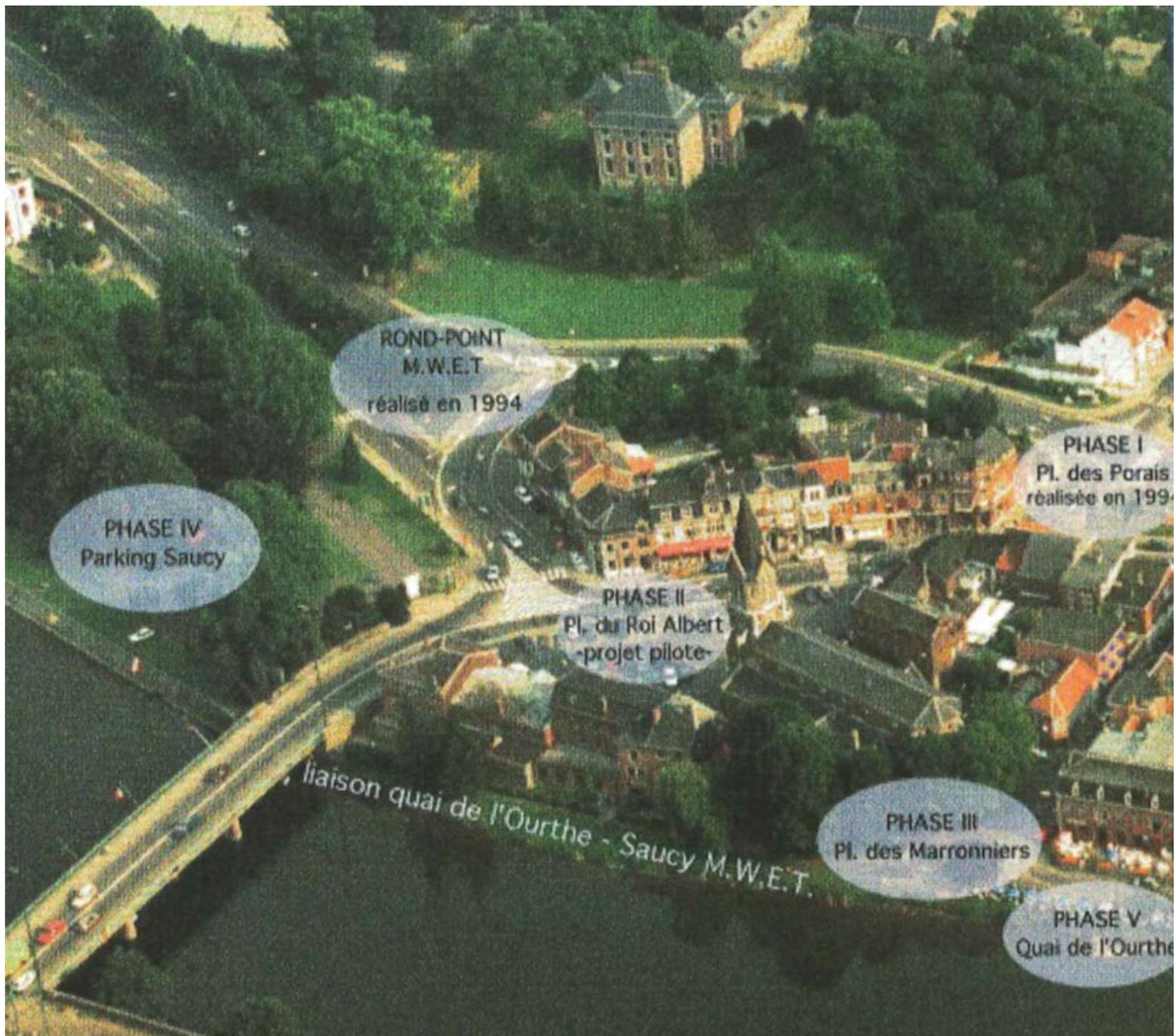
La place du Roi Albert est ensuite rétrocédée à la Commune qui peut alors envisager sa reconfiguration.



Situation avant travaux (1993)  
Source : Bureau d'architecture Dominique Hardy



Situation actuelle



Source : Bureau d'architecture Dominique Hardy

Avant le réaménagement de la place du Roi Albert



Crédits photos : Collection Francis Beckers



### III. Aménagements

La place du Roi Albert est sobrement aménagée en un vaste espace laissé libre, permettant l'organisation d'événements, de marchés,... et le déploiement des terrasses. L'espace est essentiellement structuré par le mobilier urbain permettant de délimiter la voirie de desserte pour les livraisons. Cette desserte de livraison en sens unique est aménagée le long des établissements HORECA.

**Mobilier urbain figuratif :** Pour le réaménagement de la place, la Commune a obtenu un financement de la Région wallonne (voir point IV. Financement) conditionné au recours d'artistes locaux et à l'utilisation de pierre "locale" pour la réalisation des revêtements et du mobilier urbain.

Pour le dessin du mobilier urbain, la Commune a donc fait appel à un artiste local, Philippe Ongena. Celui-ci conçoit des potelets, bornes, fontaines, bancs,... en pierre régionale, grès et petit granit, représentant des êtres imaginaires. Il réalise également le pavage du parvis de l'église, ainsi qu'une fontaine sur la place des Porais (élargissement de la N633, jouxtant la place du Roi Albert).

Un muret de moellons de grès sépare la voirie de desserte de la place. Ce muret est perméable aux vues et à la circulation piétonne.

Les luminaires initiaux ont été dessinés par l'auteur de projet.

**Plantations :** La Commune sollicite également l'Université de Liège concernant le choix des plantations. Deux espèces sont sélectionnées : des merisiers et des acacias boules, souvent abîmés par les véhicules liés aux fêtes et autres activités.

**Accès aux fournisseurs :** La place est accessible aux fournisseurs des établissements HORECA entre 7h00 et 11h00, et ce, en sens unique.

La fermeture de la place aux véhicules motorisés n'a pas fait l'objet d'une infrastructure particulière. L'accès est géré à l'aide d'une simple barrière qui peut être soulevée par une personne. Le contrôle social permet d'assurer le bon fonctionnement de cette desserte et le respect de ses horaires d'accès.

**Parking et voirie de contournement :** Situé à côté de la place, l'élargissement de la rue des Porais, nommé place des Porais, est dédié au parking et accueille un arrêt de bus. Cet espace sera aménagé dans un second temps, en même temps que le réaménagement des quais de l'Ourthe.

La réalisation d'une voirie contournant la place et la création d'un parking constituent des conditions à l'aménagement d'une place entièrement piétonne.

En outre, deux poches de parkings complètent l'offre en stationnement : le parking Saucy, en entrée de ville, et le parking du magasin Lidl.

**RAVeL :** Ultérieurement à la réalisation de la place, la Commune et la Région ont chacune aménagé une piste cyclable de part et d'autre de l'Ourthe. Celles-ci attirent de nombreux cyclistes parcourant la vallée de l'Ourthe et permettent une visibilité accrue de la place. Les cyclistes la traversent et s'arrêtent éventuellement dans une des établissements HORECA.



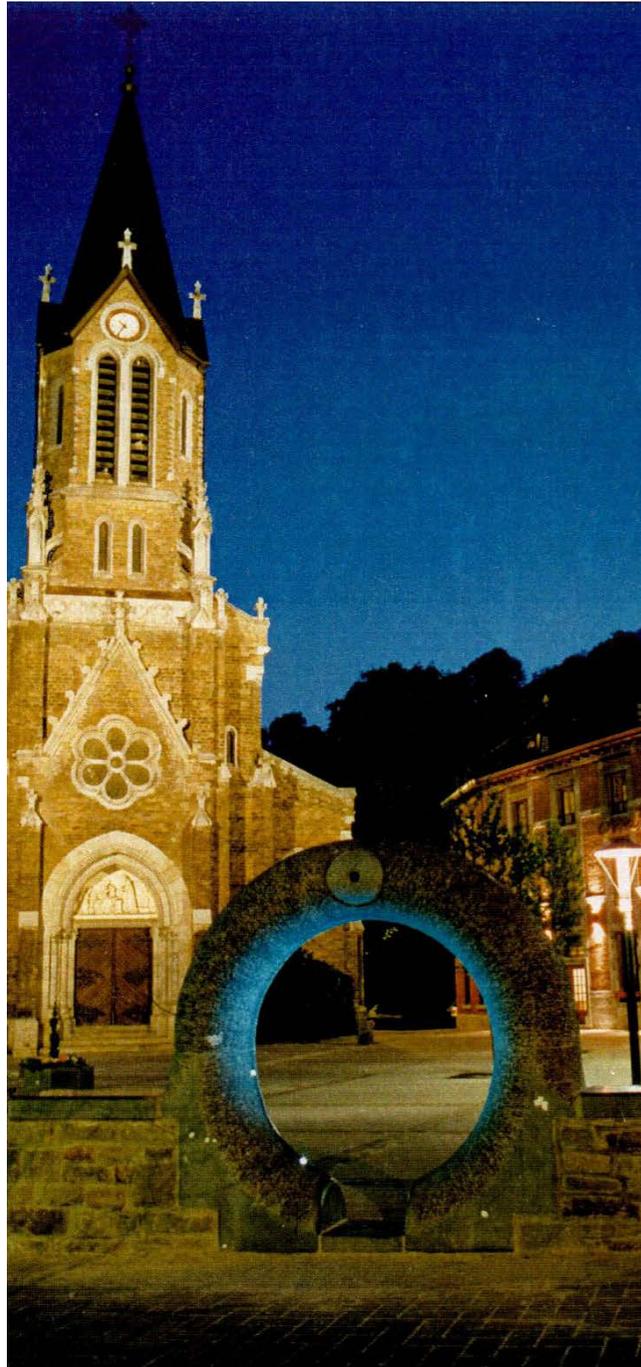
Mobilier réalisé par Philippe Ongena



Pavage réalisé par Philippe Ongena







Crédits photos : Collection Francis Beckers



## IV. Processus, acteurs et financement

## 1. Financement

Alors qu'elle planche sur le projet de réaménagement de la place du Roi Albert, la Commune soumet sa candidature à un appel à projet financé par le Ministre des Pouvoirs Locaux pour promouvoir des **opérations pilotes d'aménagement actif d'espaces publics**.

La Division des Travaux subsidiés, alors reprise au sein de la Direction Générale des Pouvoirs Locaux, accorde au projet un **financement régional de 100% du montant des travaux**. Les conditions de cet appel à projet sont les suivantes : outre le recours à un artiste local et à l'utilisation de la pierre régionale, la Commune doit sélectionner une entreprise qui s'engage à former des stagiaires tout au long du chantier.

L'aménagement de la place du Roi Albert a coûté **9.158.302 francs belges (229.000 euros)**.

## 2. Processus

La place du Roi Albert participe à la requalification du centre de Tilff lancée au début des années 90' :

### 1994

- Phase 0 - Aménagement du rond-point au pied de la bretelle d'accès à l'autoroute - réalisé par le Ministère Wallon de l'Équipement et des Transports
- Phase I - Aménagement de la place des Porais: Projet porté par la Commune - Subsidés du Ministère Wallon des Pouvoirs locaux (Plan triennal)

### 1994 - 1995

- **Phase II - Aménagement de la place du Roi Albert**

## 3. Acteurs

### Acteurs porteurs de projet :

Le projet a été porté par la Commune, tant par les représentants politiques, que par le personnel administratif (service Travaux). Il a été suivi de manière continue par la Bourgmestre, l'Échevin des travaux, le responsable du service Travaux et l'auteur de projet.

### Auteur de projet :

Via une procédure d'appel d'offre lancée en 1991, la Commune a désigné l'architecte Dominique Hardy pour la réalisation d'une étude urbanistique globale (phases I à V) des espaces publics du centre de Tilff et pour la conception et la réalisation de la place du Roi Albert. Le mobilier urbain a été conçu et réalisé par le sculpteur Philippe Ongena.

### Acteurs accompagnement et expertise :

Le projet ayant été désigné "opération pilote d'aménagement actif de l'espace public", un **comité d'accompagnement** été constitué. Celui-ci était composé de représentants du Ministère de la Région wallonne - Direction générale des Pouvoirs locaux (Division des travaux subsidiés), de l'asbl Habitat et participation, des représentants de la Commune d'Esneux (Collège communal, service Travaux, police d'Esneux), de l'Association des commerçants et indépendants tilffois et de l'auteur de projet.

### Acteurs participation citoyenne :

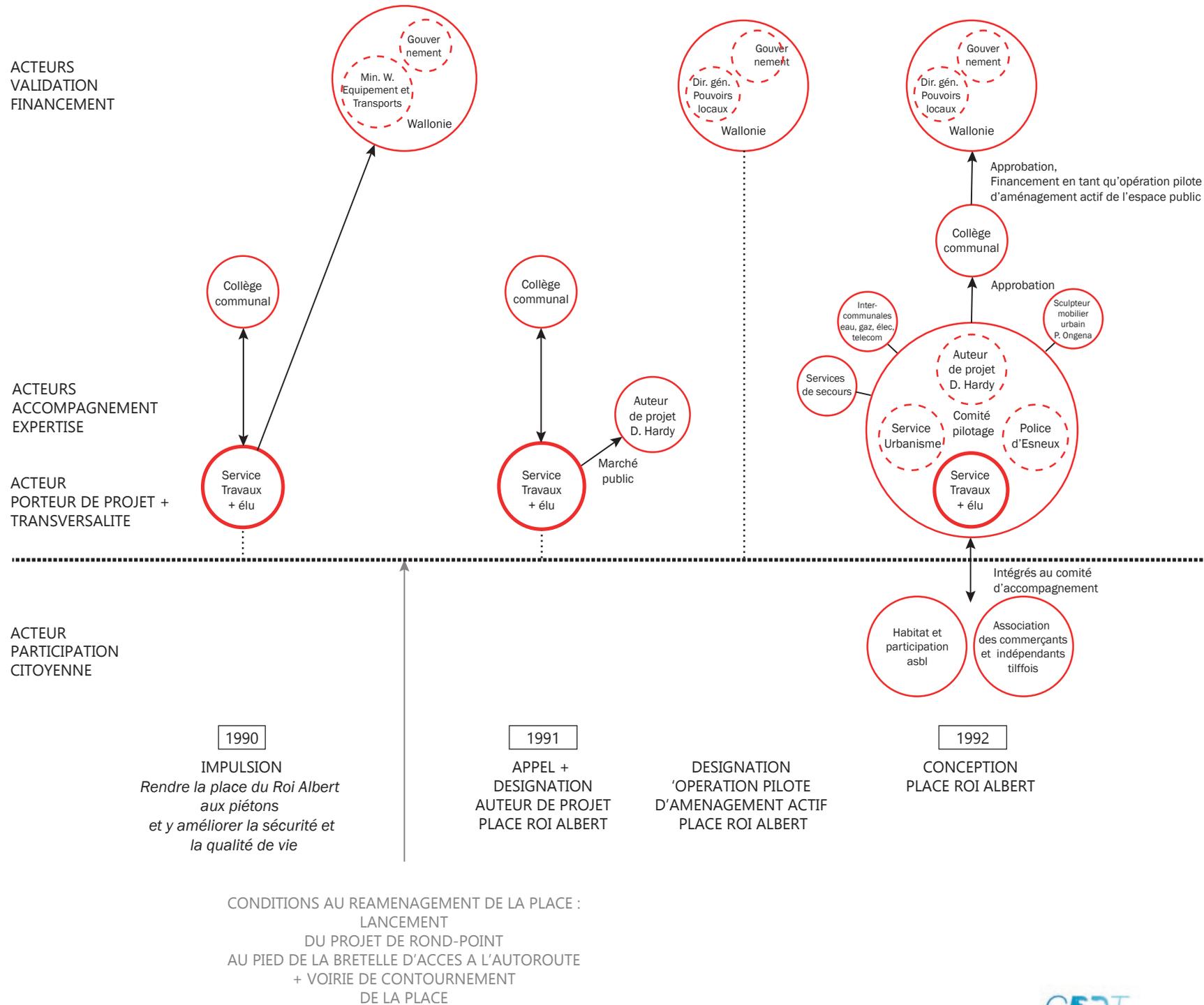
Au départ, le projet a suscité un tollé auprès des commerçants : la crainte de perdre des clients suite à la suppression du parking sur la place était grande.

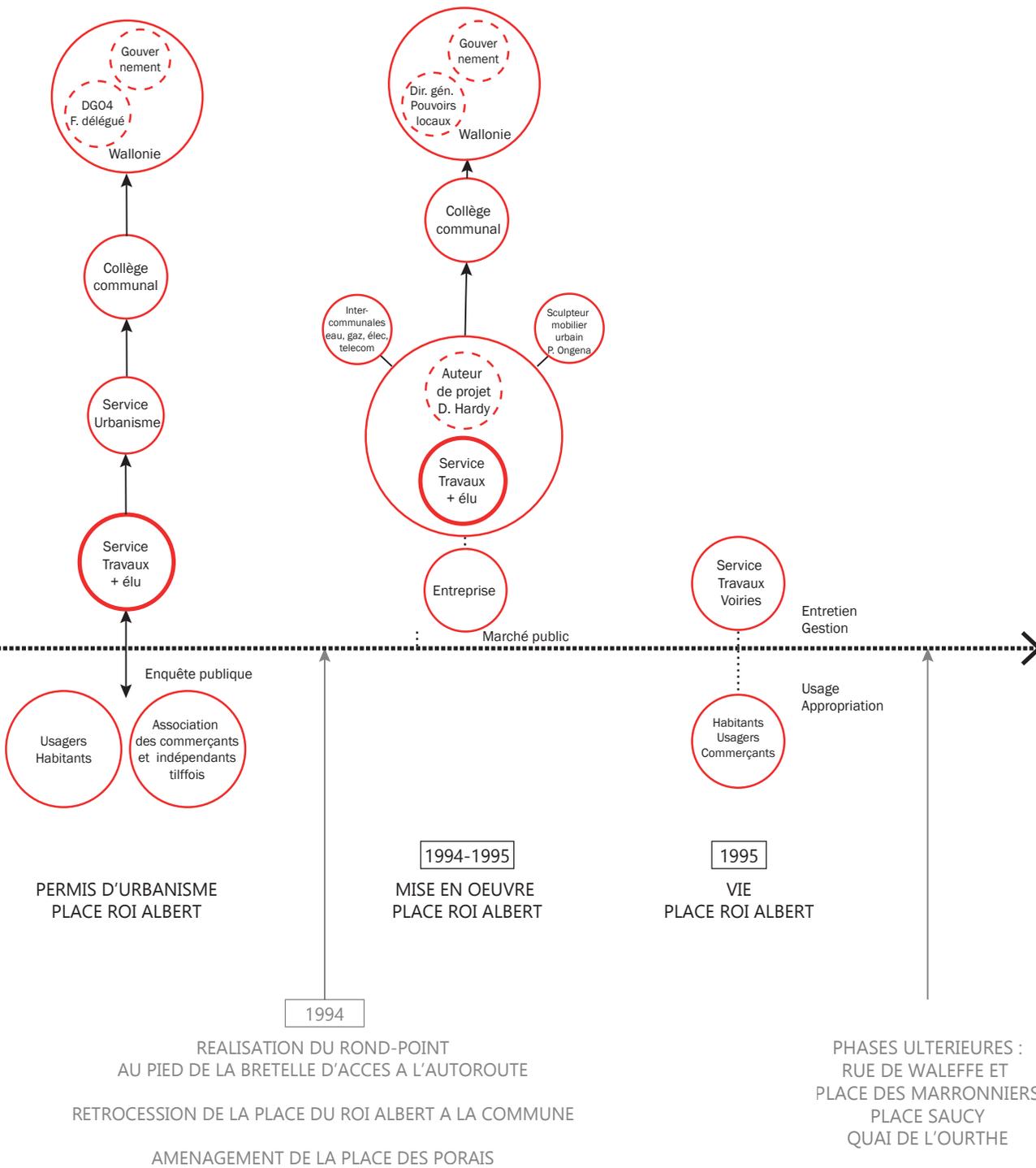
La Commune a organisé des rencontres et présenté ses arguments en faveur de la transformation de la place. L'asbl Habitat et participation et de l'association des commerçants et indépendants tilffois, intégrées au comité d'accompagnement du projet, participèrent aux différentes réunions de ce CA.

## 4. Gestion de l'espace public

L'entretien de l'espace est pris en charge par le **service Travaux et Voiries** de la Commune.

Animation de l'espace public : L'aménagement de l'espace public facilite l'organisation des festivités (carnaval,...) et le rendez-vous hebdomadaire du marché.







## V. Bilan et évaluation

Le réaménagement de la place du Roi Albert a relevé les défis - identifiés au préalable - d'amélioration de la sécurité et de la qualité de vie et de redynamisation des commerces, tout en participant à l'attractivité touristique des lieux.

Cet espace réaménagé en 1995 reste un lieu très attractif, vecteur de dynamisme économique et touristique. Les établissements HORECA installés sur la place attirent aujourd'hui des gens de l'entité, mais également des gens de la région (Liège,...) et des touristes.

Si bien qu'aujourd'hui, la Commune souhaite appliquer, dans le cadre de son PCDR, la même démarche pour le réaménagement de la place d'Esneux (voir encart page suivante).

Concernant les aménagements, quelques remarques ont été formulées par les personnes interrogées :

- A la demande des commerçants, certains travaux ont été réalisés en hiver, afin de ne pas mettre à mal leurs activités pendant la haute saison. Certaines pierres, posées en période de gel, sont aujourd'hui descellées. Le service Travaux intervient régulièrement pour les reposer.
- L'auteur de projet avait conçu des luminaires spécifiques. Des camions ont à plusieurs reprises abîmés ceux-ci. RESA, gestionnaire de l'éclairage public travaillant avec des équipements standard, a refusé le remplacement à l'identique de ces luminaires. L'intercommunale a donc remplacé les appareils originels.
- Le pavage du parvis de l'église s'est révélé trop peu épais et n'a pas supporté le passage des camions et autres véhicules lors d'événements. Ces dalles se sont donc fendues en plusieurs endroits.
- L'organisation du carnaval sur la place a nécessité la modification d'une partie du mobilier. Les bancs en pierre placés au centre devaient être déplacés chaque année, ce qui était très lourd. En outre, ces déplacements les abîmaient beaucoup. Il a donc été décidé de les remplacer par un mobilier métallique, plus léger.

Mises à part ces quelques adaptations et réparations légères, à la lecture du dossier de présentation du projet établi en 1995 par l'auteur de projet, il est frappant de constater que l'espace public n'a presque pas subi de modification.

Une attention devrait idéalement être portée à la signalisation, l'accumulation n'aidant pas à la lisibilité.

## Enseignements

L'exposé de l'aménagement de la place du Roi Albert à Tilff nous permet de retenir quelques enseignements:

- Elargir le périmètre de réflexion peut être indispensable pour dégager les solutions propices. Ici, la création de la voirie de contournement s'est avérée la solution pour que cet espace public puisse retrouver pleinement sa vocation de place ;
- La maîtrise foncière permet une autonomie d'actions et facilite grandement l'opérationnalité des projets ;
- L'espace public est un facteur essentiel du dynamisme économique et de l'attractivité touristique. Le Ravel et autres réseaux de mobilité active constituent des atouts indéniables pour assurer l'animation de l'espace public ;
- La création d'un mobilier spécifique renforce le caractère identitaire d'un espace public. Toutefois, l'entretien, son remplacement doit être anticipé, et donc budgété.
- La simplicité d'aménagement est au service de la lisibilité et de la fonctionnalité ;
- L'aménagement s'inscrit dans une stratégie globale de rénovation, restructuration, embellissement, voire de redéploiement du territoire à mener à court, moyen et long terme ;
- Dégager le stationnement d'un espace public ne peut généralement se faire que si une alternative réaliste et efficace peut se dégager sans un périmètre proche.

## La reconstruction du pont de Tilff

Pour accéder à la place du Roi Albert depuis la gare, il est nécessaire d'enjamber les lignes de chemin de fer et l'Ourthe. C'est également la voie privilégiée pour accéder au centre de Tilff depuis le Sart Tilman. En 2005/2007, l'ancien pont de pierre doit être remplacé d'urgence : un pont temporaire est loué à l'armée. Cette solution provisoire sera maintenue durant une dizaine d'années. Pour des questions évidentes de sécurité, la Commune a sollicité le remplacement du pont de Tilff.

Une convention tripartite associant la DGO1, Infrabel et la Commune est signée en 2013, afin de concrétiser ce remplacement. Les trois parties s'accordent sur un pont à deux étages ; les automobilistes circuleront sur le tablier supérieur, les cyclistes et piétons sur la passerelle inférieure. Le montant du projet est estimé à 12 millions€ dont 6 millions€ pris en charge par Infrabel et la SNCB. Le permis est délivré en 2016 et le marché d'adjudication octroyé en 2017. Le lancement des travaux a officiellement débuté le 06 juin 2018 et le pont devrait être opérationnel pour 2021.

Ce projet impacte la place du roi Albert :

- Le rond-point sera déplacé en amont de la bretelle reliant le village à l'autoroute, et ce afin de marquer l'entrée de ville au plus tôt depuis la sortie de l'autoroute et ainsi de parachever la sécurisation routière du centre de Tilff
- La voirie reliant le rond-point au pont est redessinée et déportée sur le parking improvisé (parking Saucy) en face de la place du Roi Albert. En conséquence, il sera possible pour les promeneurs de percevoir l'Ourthe depuis la place. En outre, celle-ci sera élargie, du fait du déplacement de la voirie ; il n'y a pas encore de décision quant à l'aménagement de cet espace (bâtiment ou prolongation de l'espace public).

- La capacité en stationnement sera, si pas augmentée, à tout le moins maintenue par la construction d'un site de covoiturage entre la sortie d'autoroute et le rond-point.

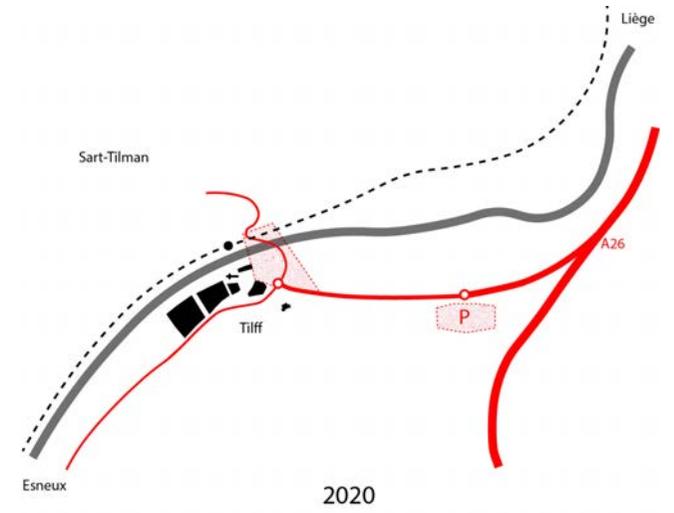
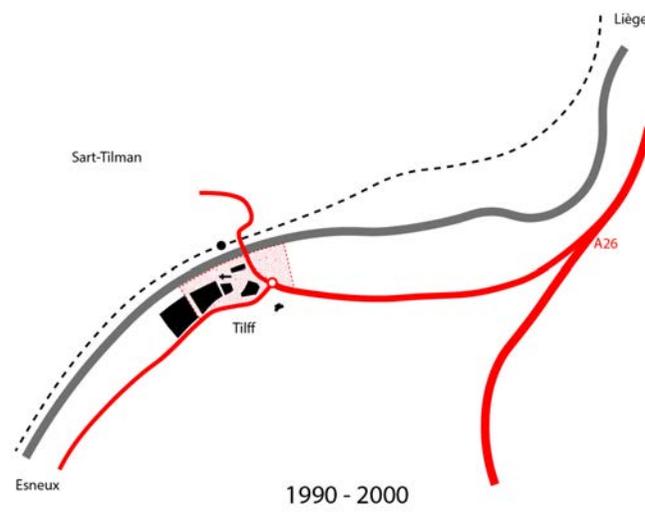
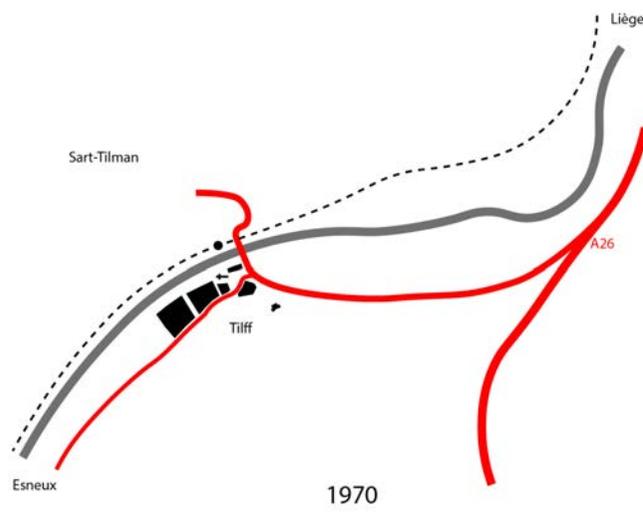
Le remplacement du pont de Tilff constitue ainsi un double enjeu pour la place du Roi Albert ;

- Un enjeu paysager du fait de l'ouverture sur l'Ourthe
- Un enjeu quant à la structuration de l'espace prolongé et de cohérence des matériaux et des usages promus.

Source : Ney & partners



Un réaménagement en trois temps ...



## Le PCDR d'Esneux

La commune d'Esneux se structure autour de deux centralités. D'une part, le centre de Tilff et sa place du Roi Albert, qui connaît un certain succès touristique et commercial. D'autre part, le « grand » centre d'Esneux. Ces places sont qualifiées de centralité sur le plan touristique, commercial et morphologique. Leur bilan santé diffère néanmoins. Si le centre de Tilff rayonne, le centre d'Esneux connaît une déliquescence de son attractivité touristique et commerciale. La Commune d'Esneux a lancé une opération de développement rural en 2006, dont la dynamisation du centre d'Esneux est une de ses priorités.

Quatre points d'achoppement ont été identifiés dans le cadre de ce PCDR et d'un schéma de développement commercial réalisé par Géo Consulting :

- Le secteur commercial qui périclité avec une augmentation du nombre de cellules vides et une prévalence de l'horeca menaçant l'équilibre commercial ;
- Le patrimoine et les points d'intérêt touristique insuffisamment mis en valeur ;
- La fréquentation en baisse des habitants, le PCDR identifiant l'installation des terrasses et la structuration des cheminements comme défavorables à la circulation des piétons ;
- Des cheminements de mobilité douce peu structurés et lisibles.

La stratégie communale reposait initialement sur la construction d'un bâtiment abritant l'administration communale et autres services publics tels que la police,... ; elle se base sur une estimation de 1.000 à 2.000 visiteurs par semaine permettant d'augmenter la fréquentation des commerces et autres infrastructures touristiques.

Une première phase de participation citoyenne a entraîné le rejet de cette stratégie ; il n'y aura pas de bâtiment communal sur la rue de la Station.

La Commune persévère dans son projet de dynamisation du centre-ville, via le réaménagement de l'avenue de la Station et un parc Roi Baudouin en une place piétonne valorisant les commerces. Ce projet a également pour objectifs de fluidifier et sécuriser la circulation des cyclistes et de valoriser les attraits touristiques du centre et la qualité paysagère des berges de l'Ourthe.

Les riverains et commerçants s'opposent au projet. L'exemple du centre de Tilff ne semble en effet pas convaincre les personnes fréquentant le centre d'Esneux. Le succès de Tilff pourrait effectivement être expliqué par d'autres facteurs dont n'est pas doté le centre d'Esneux, à savoir la proximité avec les infrastructures routières et de pôles d'activité tels qu'une université et un centre hospitalier.

Le PCDR a expiré en février 2018. La commune dispose cependant d'une convention avec le Gouvernement de la Région wallonne bloquant l'enveloppe budgétaire nécessaire aux travaux pour le réaménagement de la place d'Esneux. Le dossier est gelé le temps des élections : le conseil communal nouvellement élu aura pour tâche de se prononcer pour ou contre ce projet.

Bureau d'études SWECO



Rencontre le 31/05/2018, entre

- A. Calvaer, Echevin de l'Urbanisme, de l'Aménagement du territoire, des Eaux et forêts, du Jumelage, du Musée et du Patrimoine de la Commune d'Esneux
- F. Parizel, Conseillère en aménagement du territoire et urbanisme, Commune d'Esneux
- D. Destain, chercheuse CPDT
- S. Demeulemeester, chercheuse CPDT

Rencontre le 25/07/2018 entre Claude Levêque, ancien responsable du service Travaux, et les chercheuses susmentionnées.

## Remerciements

L'équipe de recherche remercie Adrien Calvaer, Florine Parizel et Claude Levêque pour le temps qu'ils ont pu consacrer aux entretiens ayant permis d'aboutir à la réalisation de la présente fiche.

Leurs remerciements vont également à Francis Beckers et Philippe Ongena (sculpteur) pour les photographies illustrant le présent document ainsi que Katty Burgeon, Marianne Delmelle et Pascal Hayart, employés de l'administration communale pour les précisions fournies.

## Sources

- Photographies : CPDT, Philippe Ontega & Collection Francis Beckers

- PCDR – Evaluation après 5 ans

- Infrabel : <https://www.infrabel.be/fr/nouveau-pont-tilff>

- WOLFF, Geoffrey, Le pont passerelle de Tilff sera inauguré en 2020, LaCapitale 02/10/2017

<http://www.lacapitale.be/134136/article/2017-10-02/le-pont-passerelle-de-tilff-sera-inaugure-en-2020>

- RTBF, Le chantier du pont de Tilff entre dans sa phase préparatoire

[https://www.rtbef.be/info/regions/liege/detail\\_le-chantier-du-pont-de-tilff-entre-dans-sa-phase-preparatoire?id=9876851](https://www.rtbef.be/info/regions/liege/detail_le-chantier-du-pont-de-tilff-entre-dans-sa-phase-preparatoire?id=9876851)